

נבדק וניתן להפיק / לאשר

3 ח' ד' ק' 1

החלטת הוועדה המחוזית / מועצה מיזם / 26.11.07, 8.12.10

14.11.10
תאריך / מתקנת המחוז

מחוז המרכז

נפת השרון

9/12/10

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

משרד הפנים מחוז מרכז 13. 12. 2010 נתקבל תיק מס'
--

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/5-1-210

שינוי לתכנית מתאר הצ/0-1-33, הצ/0-1-3

הצ/5-1-010 ו- הצ/5-1-53.

תל - מונד

תאריך: מרץ 2009

(יולי 2004, ספטמבר 2004)

נובמבר 2007

פברואר 2008

מאי 2008

אוגוסט 2008

מרץ 2009

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מסי 26/11/10 מועצה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.11.07, 8.12.10 לאשר את התוכנית מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית
--

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. **שם התכנית:** תוכנית שינוי מתאר הצ / 1-5 / 210, שינוי לתוכניות מתאר הצ/1-0/3, הצ/1-0/3ב', הצ/1-5/0 ו-הצ/1-5/53.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. תקנון 8 דפי הוראות התוכנית + טבלת שטחי בניה (להלן תקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 2500 : 1 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 ותרשים התמצאות בקני"מ 1:10000.
 - ג. תוכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500, 1:100 בגליון אחד רציף. המסמך יהיה מחייב לעניין תוספת הבינוי, גובה המבנה, חומרי הבניה וחומרי הגמר.
 - כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית, תקנון התוכנית ולתשריטים הרצ"ב גם יחד.
3. **שטח התכנית:** 273.118 ד'.
4. **תחולת התכנית:** תוכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. **גושים וחלקות:** גוש : 7681 חלקות: 1,9,35. ח"חלקות: 2,8. גוש : 7745 חלקות: 11,12. גוש : 7669 חלקה: 8 וח"ח 3.
6. **המקום:** המועצה המקומית תל - מונד .
7. **בעלי הקרקע:** - קפלן יאיר, ת.ז. - 337398. כתובת - רח' דן 39 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405000. -ק.ד.ג. שושן בע"מ ח.פ. 513711952. כתובת - רח' דן 39 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405000. אנדר חקלאות בע"מ ח.פ. 513458112. כתובת - רח' דן 39 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405000. - מועצה מקומית תל-מונד הדקל 52 תל-מונד- 09-7961801.
8. **יזמי ומגישי התוכנית:** - קפלן יאיר, ת.ז. - 337398. כתובת - רח' דן 39 תל-מונד, 40-600. טל' - 054/405000.

9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון

ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד: 40600.

טל' - 09/7967258, 09/7962059.

10. מטרת התכנית:

- א. הרחבת בית האריזה הקיים ב-5000 מ"ר שטח כולל על מנת לאפשר את המשך פעילותו של בית האריזה לתקופת ביניים עד להעתקתו לשטח חלופי.
- ב. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית, כמסומן בתשריט, קו בנין בגבול חלקות יהיה 3.0 מ' או 0 בהסכמת שכן, קו בנין קדמי לדרכים חקלאיות יהיה 3.0 מ'.
- ג. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5 - 1 / 0, הצ/5-1-53, הצ/0-1-33 בי
הצ/1-0/3 במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכניות מפורטות: תכניות מפורטות בגבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף

לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים בתכנית זו.

13. חניית מכוניות: מקומות חנייה לכל מגרש - מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י

התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים
המבוקשים, בתוך גבולות המגרש.

14. היטל השבחה: באם יחול ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

15. שלבי ביצוע:

1. תוכנית זו תבוטל בתוך 3 שנים מיום כניסתה לתוקף, ויעוד הקרקע וזכויות הבניה יהיו כפי שהיו ערב אישורה של תוכנית זו.
2. על אף האמור בסעיף(1), ניתן היתר בניה בתוך תקופה זו, ניתן יהיה לפעול בהתאם להיתר בניה זה, בכל התקופה שבה נעשה שימוש לבית אריזה בלבד.
3. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תוכנית זו לאחר חלוף 3 שנים מיום כניסתה לתוקף.

16. ייעודי קרקע ושימושים :**א. אזור חקלאי -**

- א.1. שימושים מותרים : בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים על-פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
 - א.2. הוראות בניה באזור החקלאי יהיו לפי תכנית מפורטת / מרחבית הצ/0-1/3, על תיקוניה ובמידה ולא שונו בתכנית זו.
 - א.3. כל ההנחיות והמגבלות לעניין השטח החקלאי בתחום התכנית יחולו עפ"י התכניות המאושרות במקום אלא אם שונו בתכנית זו.
 - א.4. הנחיות מיוחדות - האזורים המסומנים כשטח עם הנחיות מיוחדות בתחום חלקות 2 ו-9 בלבד, בהם תותר הקמת המבנים המבוקשים בתכנית זו (מבנה בית האריזה / בתי הקירור ומבנה המעבדות, משרדים וכו' עפ"י המצוין בתכנית הבינוי המצורפת).
- ב. דרך קיימת ו/או חקלאית -**
- ב.1. שימושים מותרים : למעבר כלי רכב ותשתיות .
 - ב.2. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד לצורך סלילתה והחזקתה.
 - ב.3. כל ההנחיות והמגבלות לעניין השטח המיועד לדרך קיימת ו/או חקלאית בתחום התכנית יחולו עפ"י התכניות המאושרות במקום אלא אם שונו בתכנית זו.

17. עיצוב ארכיטקטוני :

- עפ"י תוכנית בינוי מחייבת, תוכנית הבינוי מחייבת במיקום בית האריזה. מקום סופי של חללי המבנה יהיו בהתאם לתכנון סופי.
- חומרי הבניה :
- בית האריזה-
- א. בית האריזה-קונסטרוקציה פלדה/בטון.
 - ב. קירות חוץ- פנלים פח/אלומיניום מבודדים בהתאם לנדרש.
 - ג. קירות פנים- גבס/ בלוק בטון/בטון מזוין.
 - ד. אלומיניום/פח מבודד בהתאם לנדרש.
 - ה. מבנה מעבדות/משרדים/בקרת איכות
- וכיו"ב-אלומיניום/פח/אבן/חיפוי אבן/זכוכית/עץ והכל באישור משרד החקלאות.

18. הוראות והגבלות בניה והוראות בנייה:

- א. לא יינתן היתר לבקשה לבניה אשר לא תכיל פתרון ניקוז.
- ב. מרווחים בין המבנים השונים בייעודם יהיו עפ"י אשור משרד החקלאות.
- ג. המבנים יהיו בעלי שלד קשיח מבטון ו/או פלדה בכל מפתח (רוחב מבנה).
ובהתאם להוראות מהנדס רשוי והמכוסים ביריעות ניילון, זכוכית, אבן, בלוקים מטויחים פח או פנל פח מבודד. באזורי אחסנה, קירור, אריזה, משרדים וכיו"ב תותר ריצפת בטון מחופה בחומרים בהתאם לנדרש.
- ד. קווי הבניה בין חלקות יהיו 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן, קווי בניה לדרכים חקלאיות יהיו 3.0 מ'.
- ה. מסי הקומות המותר יהיה 2 וסך גובה המבנה לא יותר מ-13.0 מ'.
- ו. תוספת הזכויות יהיו לשימוש בית-אריזה ושימושים נלווים כפי שיוצגו ויאושרו על-ידי משרד החקלאות ויבנו בתוך 3 שנים מיום קבלת היתר הבניה.
- ז. כל שימוש במבנה בית האריזה שלא לצורכי בית האריזה והשימושים הנלווים לו, יהווה סטייה ניכרת.
- ח. היתר הבניה יוצא לתכלית בנייתו של בית אריזה ושימושו הנלווים בלבד (ראה סעיף-ט להלן) ובהתאם להנחיות ואישור משרד החקלאות. היתר הבניה יהיה בתוקף כל זמן שהשימוש במבנה כבית אריזה יתקיים. על יזם התוכנית להרוס את המבנים שנבנו מתוקף תוכנית זו בחלוף שנתיים מיום שחדל בית האריזה להתקיים. המבנים יפורקו ויפוננו וניתן יהיה להשיב את הקרקע לעיבוד חקלאי.
- ט. שימושים ושימושים נלווים למטרות בית אריזה בלבד: משרדים לתפעול בית האריזה, בקרת איכות, חדרי הדרכה למגדלים, בית אריזה, אחסנה לסוגיה השונים, בתי קרור, חניית טרקטורים ומלגזות, מעבדות ומחקר ופיתוח, חדרי הבחלה, מתחם העמסה ופריקת פרות, אולם המכלה (אולם להכנת מיכלי קירור לצורך שליחתם לחו"ל), חדר אוכל עובדים, שירותים ומלתחות וכיו"ב הכל בהתאם להנחיות ואישור משרד החקלאות.

19. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250
כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי - רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית הקיימת באזור ופתרון ניקוז.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות

- תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
 ד. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור משרד החקלאות.
 ה. בבקשה להיתר יפורטו ייעודי השטחים ומטרת המבנה, שטחי אריזה ומתקנים נלווים, חזות המבנה, מקום האחסון ודרכי הטיפול, חומרי הבניה והגימור.
 ו. לא יותר השימוש וההפעלה אלא אם הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות כל דין ובהתאם לתוכנית זו.

20. פתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לבקשה להיתר.

21. איכות הסביבה:

- א. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש מתהליכי ייצור בהתאם להוראות מומחה אקוסטיקה ככל שיידרש.
 ב. זהום אויר: ינקטו אמצעים למניעת זהום אויר כתוצאה מתהליכי ייצור בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
 ג. חומרים רעילים/מסוכנים: יפורטו בבקשה להיתר חומרים רעילים ו/או מסוכנים וכן דרך הטיפול בהם.

ד. בתחום התוכנית יותרו שימושים העומדים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

22. מערכות תשתית:

א. ניקוז ותיעול - באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להנחיות בניה משמרת מים כך שמרב הנגר העילי ישאר בתחום המגרש, להגברת החלחול למי תהום. מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכות מים, ביוב וכיו"ב, יינקטו כל האמצעים הנדרשים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית ומשרד החקלאות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, הסכמת רשות הניקוז תתקבל טרם הוצאת היתרי בניה.

ב. ביוב - בהתאם לאישור משרד הבריאות ואישור הועדה המקומית פינוי שפכים סניטרים בהתאם לאישור משרד לאיכות הסביבה למט"ש אזורי מאושר "קולחי השרון" טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, ייעשה במתקנים מאושרים בתחום המגרש.

ג. אספקת מים - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים (תובטח תחלופת המים בבריכת המים פעם ביום), בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

- ד. **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה ויתאימו לכמות ולסוג של הפסולת בהתאם לשימושים המותרים.
- ה. **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל המיבנים) תהיה תת-קרקעית.

23. הוצאות וכללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן, וכן הוצאות שכ"ט עו"ד ושמאי המקרקעין.
- ב. היזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין תביעות הפיצויים, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגשנה נגדה, באם תוגשנה כאלה.

**לוח זכויות והוראות בניה
לתכנית הצ/5-1/2010**

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים

עפ"י הצ/5-1/0, הצ/0-1/3, הצ/0-1/33, והצ/5-1/53

מספרי גושים	מספרי חלקות	ייעוד	סימון בתשריט	שימוש	זכויות בניה	קווי בנין		
						קדמי	צידי	אחורי
7681	1,9,35 (חלקה) 2	חקלאי	אלכסונים ירוק	מחסנים	40 מ"ר ⁽¹⁾	(2)		
7745	11,12			חממות	80% ⁽¹⁾	15 מ' או כמסומן (2)	3 מ'	3 מ'
7669	8			כחי אריזה	65 מ"ר ⁽¹⁾	15 מ' או כמסומן בתשריט ומדרג שדה לא סלולה 5 מ' (2)	3 מ' או 0 מ' בחנאי הסכמת השכן, קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול. מרווח לכל מבנה אחר 4- מ'.	
				מכנים לשימושים חקלאיים	65 מ"ר ⁽¹⁾	5 מ' או כמסומן בתשריט (2)	2 מ' או 0 מ' בחנאי הסכמת השכן, ובחנאי קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול. מרווח לכל משק חקלאי אחר 4- מ'.	
7681	8 (חלקה)	דרר	ספיה	דרר	ללא זכויות ו/ או קווי בנין			
7669	3 (חלקה)							

הערות

1. עפ"י הצ/0-1/3 והצ/0-1/33 קיימות זכויות בניה נוספות לדירים, רפחות וכיו"ב.

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע

עפ"י הצ/5-1/0, הצ/0-1/3, הצ/0-1/33, והצ/5-1/53

מספרי גושים	מספרי חלקות	ייעוד	סימון בתשריט	שימוש	זכויות בניה	קווי בנין		
						קדמי	צידי	אחורי
7681	1 35	חקלאי	אלכסונים ירוק	חקלאי	ללא זכויות בניה			
7745	11 12							
7669	8							
7681	3 (חלקה)	דרר	ספיה	דרר	ללא זכויות בניה			
7681	8 (חלקה)							
7681	9 2 (חלקה)	חקלאי / הוראות מיוחדות ירוק / רסטר שחור אלכסונים	אלכסונים צבעים ירוק / רסטר שחור אלכסונים	בית אריזה ושימושים נילווים.	ל-8,69,07,10 מ"ר הקיים בהיתר נוספים בחוכנית או 5,000 מ"ר כסה"כ.	דרר מס' 80 מ' + 551	3.0 מ' או 0.0 בהסכמת שכן.	0.0 מ'

הערות

1. עפ"י הצ/0-1/3 והצ/0-1/33 קיימות זכויות בניה נוספות לדירים, רפחות וכיו"ב-זכויות אלו מבוטלות בחוכנית זו.
2. זכויות הבניה מחוכנית זו ימומשו על חלקות 2 ו-9 בלבד.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע:

יזמי ומגישי התוכנית:

מועצה מקומית תל - מונד:



יגאל קרוינר
מחנך הפנימי המקומית
תל-מונד
7/12/16

המתכנן - אדרי' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:

אסבן שמעון
מג 05089 4712